



OBJEKTBESCHREIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1180-0 vom 30.06.2023 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekte: a) 2-Zimmer-**Eigentumswohnung Nr. 110 im 2. OG**
Baujahr ca. 1973, Wohnfläche (mit Balk. zu $\frac{1}{2}$) ca. ca. 56,5 m² (Wfl. beheizt ca. 51 m²), Kellerabteil Nr. 110 ca. 4 m²
Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

b) **Stapelparkerstellplatz Nr. 195 unten**
im Garagenhof der Anlage wie die o.a. Wohnung,

Lage: Hans-Holbein-Str. 6, 82140 Olching (Lkr. Fürstenfeldbruck)

Verkehrswerte:

- a) **299.000,- €** (i.W: zweihundertneunundneunzigtausend EURO)
b) **13.000,- €** (i.W: dreizehntausend EURO)

Hinweis: Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, bei einem von der Annahme abweichenden tatsächlichen Zustand der Wohnung könnte sich ein abweichender Verkehrswert ergeben.

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 16.05.2023

Grundbuch: AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Olching, Blatt 4719:

- a) Ifd. Nr. 1: 3,297/1.000 MEA am Grundstück Flst. 309/1, -/112 u. -/116, Gmkg. Olching, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Kellerabteil Nr. 110
b) Ifd. Nr. 2: $\frac{1}{2}$ -Anteil am 0,549/1.000 MEA am selben Grundstück, verb. m. d. Sondereigentum an der Garage Nr. 195 mit 2 Stellpl.

WEG: Das große Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist mit insgesamt 29 Mehrfamilienhäusern bebaut, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1972, die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 232 Wohnungen und 235 Stellplätze in Gärten bzw. Tiefgaragen.

Haus Hans-Holbein-Str. 6:

Allgemein: Das Haus Hans-Holbein-Str. 6 ist das östliche Endhaus einer Zeile von drei gleichartigen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, ca. 1973 errichtet, mit Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Flachdach, im Haus befinden sich sechs Wohnungen, es ist kein Lift vorhanden.

Bauweise: Massivbau, Kelleraussenwände betoniert, ab EG Aussenwände ca. 30 cm Mauerwerk, tragende Innenwände ca. 24 cm, nichttragende Wände Leichtbauweise, Fassaden Nord- und Ostseite mit Faserzementplattenverkleidung (möglicherweise mit Asbest, Anstrich ca. 2011), Balkonsanierungen ca. 2017, Geschossdecken und Treppen Stahlbeton, Flachdach

Ausstattung: kein Lift vorhanden, im KG Fahrradkeller und Trockenraum

Heizung: Gas-Zentralheizung (ca. aus 1996), zentrale Warmwasserversorg.

Energieausweis: Energieausweis vom 28.04.2021,
erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Endenergieverbrauch 152 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 167 kWh/(m²a)

Wohnung Nr. 110:

Art und Lage: Im Haus Hans-Holbein-Straße 6, dort im 2. OG links.
2-Zimmer-Wohnung mit zweiseitiger Ausrichtung zur Südseite und zur Nordseite, zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 110.

Grundriss: Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten und hat mit rd. 56,5 m² Wohnfläche eine marktgängige Größe. Fast alle Räume sind direkt von der Diele aus erschlossen und haben je ein Fenster, eine Querlüftung ist möglich, die Küche kann nur durch den Wohnraum betreten werden und ist halboffen (ohne Tür) gestaltet. Die Wohnung hat zwei Balkone, einen kleinen vor dem Schlafzimmer auf der Nordseite und einen größeren auf der Südseite.

Ausstattung: **Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.** Zur Ausstattung im Inneren der Wohnung liegen keine Angaben vor.

Zustand: Zum Unterhaltszustand der Wohnung liegen keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten gerechnet werden.

Nutzung: Die Wohnung wird zum Stichtag vom Eigentümer selbst genutzt, es liegen keine Angaben über eventuelle Mietverhältnisse vor.

Garage Nr. 195: Lage im Garagenhof westlich des Hauses Hans-Holbein-Str. 2, die Zufahrt erfolgt direkt von der Hans-Holbein-Straße. Der ½ - Anteil an der Garage Nr. 195 ist der untere Stellplatz in einer Duplexanlage, mit schräg nach unten zu befahrender Parkbühne.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundriss Whg. Nr. 110, Fotos

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

Pfeile = ca.-Lage Wohnung Nr. 110
und ca.-Lage der Garage Nr. 195

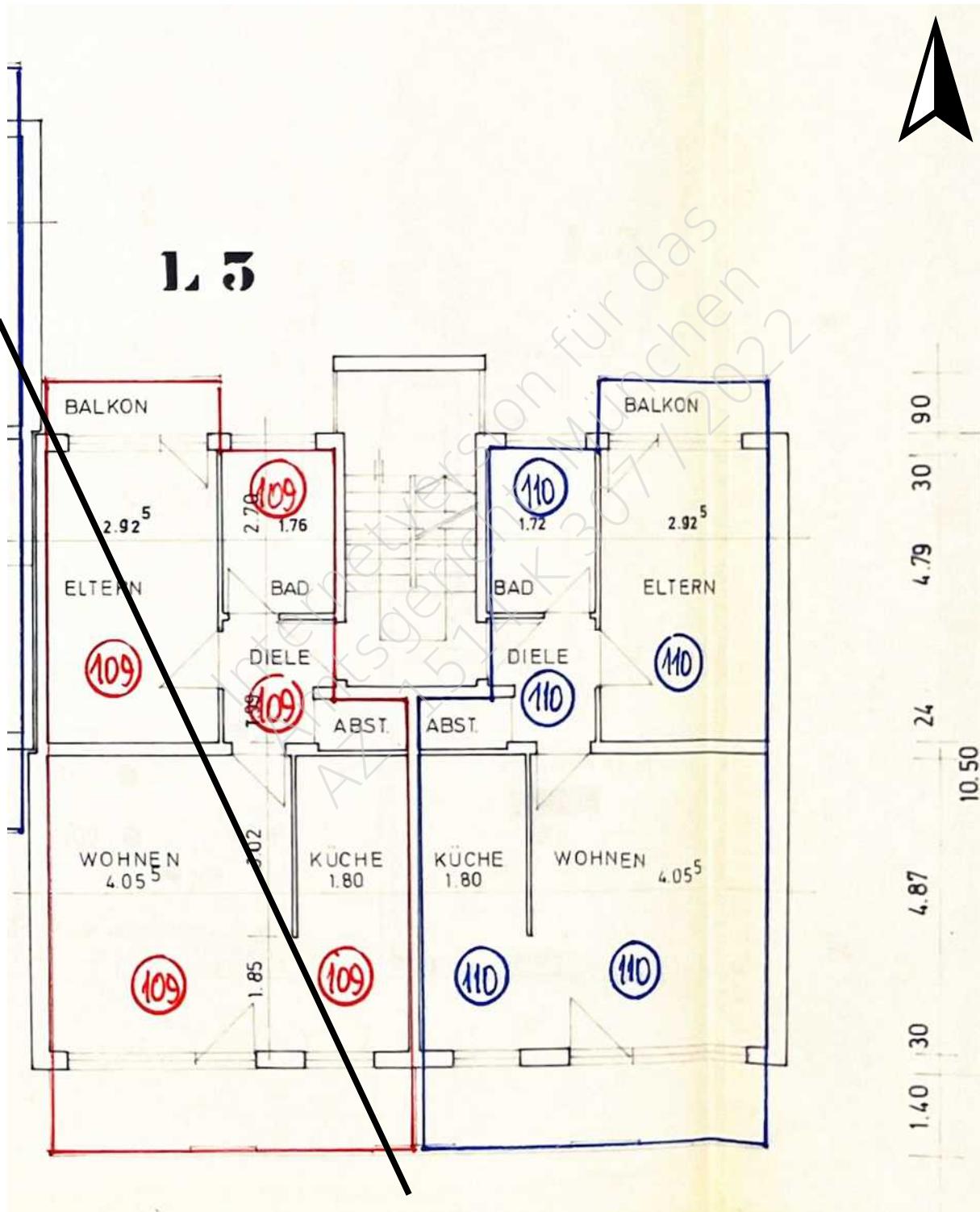


Grundriss Wohnung Nr. 110

Haus Hans-Holbein-Str. 6,
2. Obergeschoss

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

M.: ca. 1 : 100



Fotos

Hans-Holbein-Str. 6

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 110



Ansicht v. Nordwest, Hauszugang



Ansicht v. Norden, Hans-Holbein-Str. 6



Ansicht von Südost



Ansicht von Süden



Garagenhof an der Hans-Holbein-Straße



hinten: Duplexanlage in Garage Nr. 195